

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
der Stadt Abenberg
Ortsteil Beerbach
für die Fl.Nr. 102 und 103 der Gemarkung Beerbach
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB



Verfasser:

Stadt Abenberg
-Bauverwaltung-
Stillaplatz 1
91183 Abenberg

Stand: 19.03.2018

Inhaltsverzeichnis

Satzung

Geltungsbereich.....	3
Bestandteile, Festsetzungen, Immissionsschutz, Inkrafttreten.....	4

Begründung

Anlass, Ziel, Erfordernis.....	6
Voraussetzungen.....	7
Lage und Größe des Plangebietes.....	8
Eigentumsverhältnisse, vorbereitende Bauleitplanung.....	9
Verfahren, Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung.....	10
Erschließung, Immissionsschutz.....	11
Verfahrensvermerke.....	12

Die Stadt Abenberg, Landkreis Roth, beschließt aufgrund § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgende

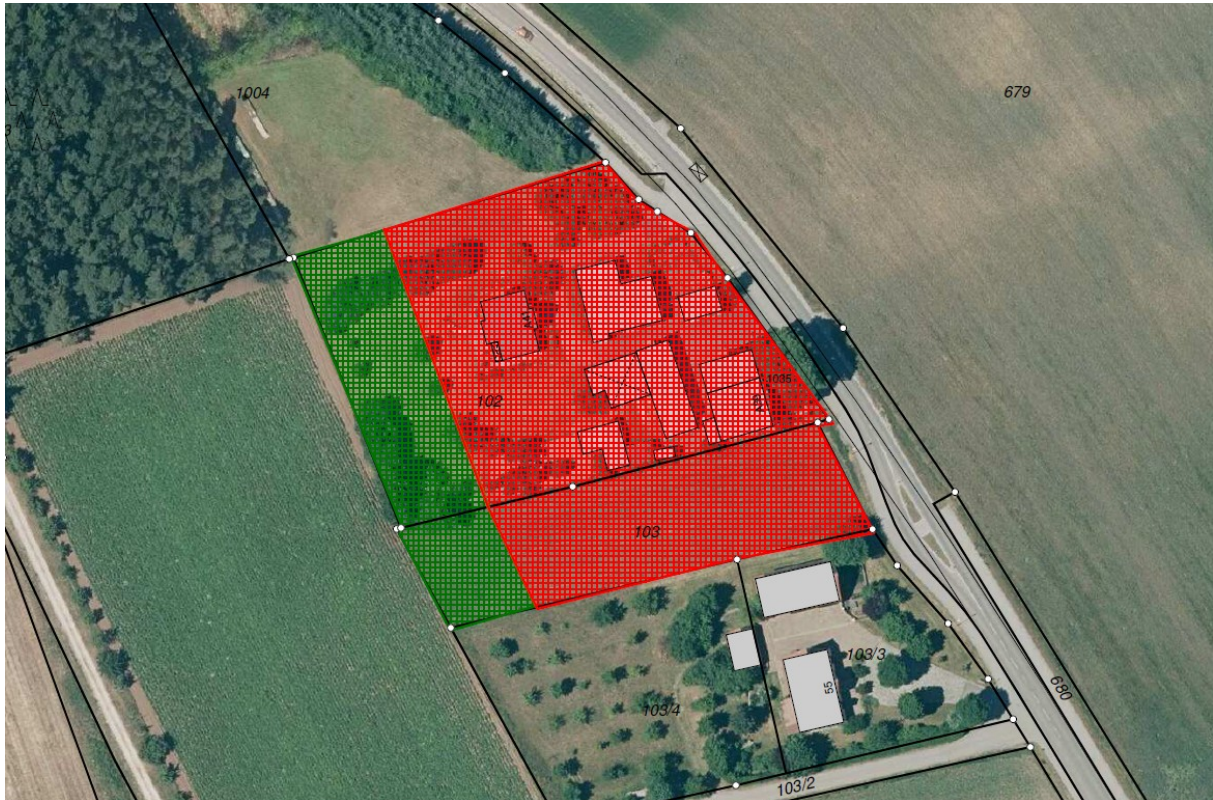
**Einbeziehungssatzung
für die Grundstücke Fl.Nr. 102 und 103
der Gemarkung Beerbach**

per Satzungsbeschluss vom

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der ergänzte Innenbereich liegt im Nordwesten des Ortsteiles Beerbach
Der Geltungsbereich umfasst die im abgebildeten Lageplan rot dargestellten Grundstücke Fl.Nr. 102 und 103 der Gemarkung Beerbach.
Die im Westen grün hinterlegte Fläche stellt die Ausgleichsfläche dar.



§ 2 Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung besteht aus Satzung und Begründung.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich für die Grundstücke nach § 34 Abs. 2 BauGB.

Der Geltungsbereich der Satzung wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung festgesetzt.

Es ist entsprechend der bestehenden Bebauung die offene Bauweise zulässig.

Außerdem werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach auszubilden. Die Dachneigung kann zwischen 40° und 52° frei gewählt werden. Der Kniestock darf eine Höhe von bis zu 0,75 m aufweisen.

Dachaufbauten, wie Gauben oder Zwerchgiebel sind zulässig und können neben einem Satteldach auch mit einem Pultdach errichtet werden. Die Dachneigung der Dachgauben kann von 10° bis 52° betragen.

Die Gestaltung der befestigten Flächen soll mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen, um die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

§ 4 Immissionsschutz

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben, den landwirtschaftlichen Flächen und deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb hingenommen werden. Dies gilt auch vor allem für den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb für Heilpflanzen und Kräuter mit Trocknungsanlage.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:**Anlass, Ziel und Erfordernis der Einbeziehungssatzung**

Die Stadt Abenberg beabsichtigt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Beerbach, welcher bereits durch eine bestehende Wohnbebauung geprägt ist, eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Die Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 102 und 103 der Gemarkung Beerbach. Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 102 der Gemarkung Beerbach.

Für den gesamten Altbestand der Bebauung in Beerbach existiert kein Bebauungsplan und ist somit als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen.

Bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Abenberg im Jahr 2005 wurde der Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung als Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die planungsrechtliche Beurteilung muss daher noch nach § 35 BauGB erfolgen.

Der südlich gelegene damals ebenfalls bereits bebaute Bereich wurde im Gegensatz hierzu als "Mischgebiet" dargestellt.

Es ist bereits ein baulicher Bestand vorhanden, welcher zulässigerweise errichtet wurde.

Die örtlichen Gegebenheiten lassen einen unvoreingenommenen Betrachter davon ausgehen, dass der bebaute Ortsteil Beerbach von Norden kommend bei der Fl.Nr. 102 der Gemarkung Beerbach beginnt, da auch das Ortsschild nördlich der Fl.Nr. 102 der Gemarkung Beerbach vorhanden ist.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Abenberg eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der in § 1 der Satzung genannte Geltungsbereich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Beerbach zugeordnet.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den örtlichen Eigenbedarf in Beerbach geschaffen werden.

Bei einer Einbeziehung muss es sich um solche Flächen handeln, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Die einbezogenen Flächen müssen außerdem durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Aus dem angrenzenden Innenbereich können die Zulassungskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden. Die Einbeziehungssatzung verleiht den bezeichneten Flächen die Qualität als Innenbereichsgrundstücke im Sinne des § 34 BauGB.

Voraussetzungen

Die Einbeziehung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Der Geltungsbereich der einbezogenen Flächen ist deutlich durch Wohnnutzung geprägt. Mit der Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen mittels Einbeziehungssatzung in den Innenbereich sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben zu Gunsten von Wohnzwecken geschaffen werden. Mit der Satzung wird die Möglichkeit einer Innenverdichtung geschaffen. Das Grundstück Fl.Nr. 102 der Gemarkung Beerbach ist bereits überwiegend bebaut.

Mit der Bebauung wird der Siedlungsrand städtebaulich verträglich abgerundet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet sein.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG auslösen.

Als Kompensation für den Eingriff wurden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.

Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

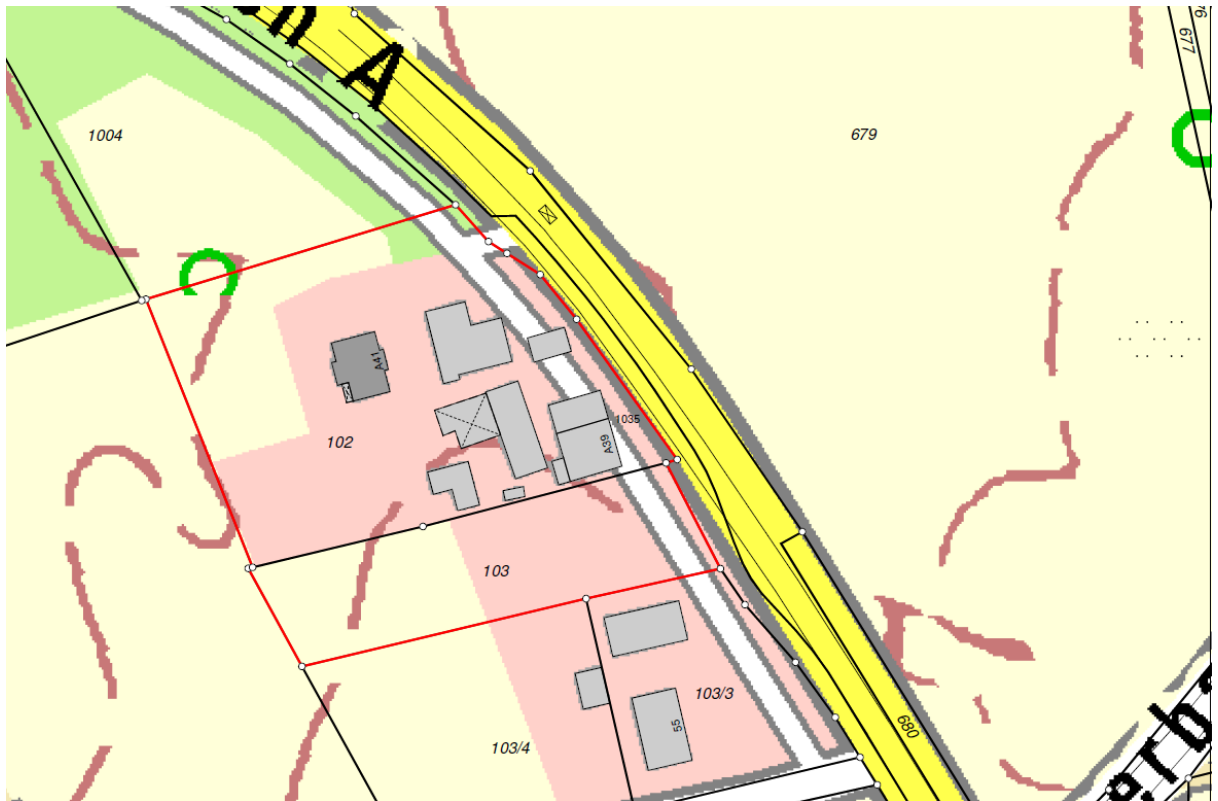
Das Europäische ökologische Netz "Natura 2000" umfasst die Gebiete der natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I (FFH-Arten), die Habitate der Arten des Anhangs II (FFH-Gebiete) der 92/43/EWG Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie der Vogelschutzgebiete (SPA) nach der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG).

Die genannten Grundstücke, einschließlich ihres näheren Umfeldes, tangieren keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind auf den genannten Grundstücken nicht vorhanden.

Die Grundstücke im Plangebiet sind bebaut bzw. landwirtschaftlich genutzt (intensiv genutztes Ackerland). Am nördlichen Rand des Plangebietes besteht eine Eingrünung mit einer Baumreihe.

Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlich Ortsrand des Ortsteiles Beerbach der Stadt Abenberg. Es umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 102 und 103 der Gemarkung Beerbach.



Topographisch ist das Gelände eben. Gewässer befinden sich nicht in der Nähe.

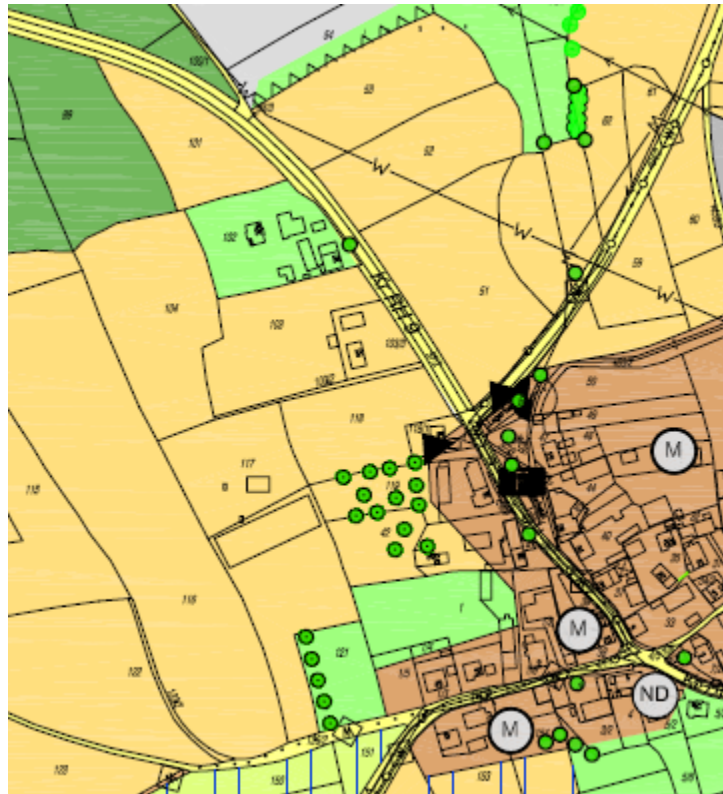
Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Fl.Nr. 102 und 103 der Gemarkung Beerbach befinden sich im Privateigentum. Erwerbsabsichten der Stadt Abenberg bestehen nicht.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Abenberg (Stand: 18.04.2005) sind die Flurstücke im Geltungsbereich der Satzung als "Grünfläche/Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.



Verfahren

Für das Aufstellungsverfahren gelten die Regelungen des vereinfachten Verfahrens für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend. Das Verfahren an sich richtet sich nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Umweltprüfung

Analog zu der Vorschriften des § 13 BauGB - vereinfachtes Verfahren -, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar ist, abgesehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbewertung

Die Grundstücke im Planbereich sind als bebaute Fläche mit Eingrünungsmaßnahmen und landwirtschaftlich genutzte Fläche (intensiv genutztes Ackerland) ohne Baum und Strauchvegetation zu charakterisieren.

Die genannten Grundstücke, einschließlich ihres näheren Umfeldes, tangieren kein nach EU-Recht ausgewiesene Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Sonstige Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz oder in der bayerischen Biotopkartierung erfasste Strukturen sind durch die Planung nicht betroffen.

Höherwertige Strukturen, Gehölze oder Bäume sind nicht betroffen.

Aufgrund der intensiven Nutzung, der bestehenden Bebauung und der Ortsnähe können Vorkommen von Bodenbrütern ausgeschlossen werden. Mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist durch das Vorhaben nicht zu rechnen.

Unter Berücksichtigung eines Kompensationsfaktors von aufgrund der bestehenden Nutzung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca.m².

Ausgleichsfläche

Als Ausgleichsfläche werden deshalb entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Fl.Nr. 102 und 103 der Gemarkung Beerbach ein 20 m breiter Streifen festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt durch Anlage von mehrreihigen gemischten Hecken und/oder die Anlage einer Streuobstwiese. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Roth abzustimmen.

Es ist Aufgabe des Eigentümers, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten zu verwirklichen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Kreisstraße RH 9 gesichert. Zusätzliche Zufahrten außer den bereits bestehenden sind nicht vorgesehen.

Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe zuständig. Hierfür ist ein entsprechender Antrag durch die Bauherren zu stellen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz.

Die Grundstückseigentümer verpflichten sich, alle für die Erschließung (incl. Hausanschlüsse) anfallenden Kosten zu tragen.

Immissionsschutz

Die von der umliegenden Landwirtschaft und deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb hingenommen werden.

Dies gilt auch vor allem für den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb für Heilpflanzen und Kräuter mit Trocknungsanlage.

Der Baulastträger der Kreisstraße RH 9 trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand einer weiteren Bebauung sind.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Aberg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen, den Satzungsentwurf vom gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Zu dem Satzungsentwurf in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Stadtrat der Stadt Aberg hat mit Beschluss vom die Satzung in der Fassung vom beschlossen.

Ausgefertigt:

Abenberg, den
Stadt Abenberg

Werner Bäuerlein
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Abenberg, den
Stadt Abenberg

Werner Bäuerlein
1. Bürgermeister